

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15551** *Resolución de 23 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Picassent n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don E. G. R. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Picassent número 1, doña Nuria Raga Sastre, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 31 de enero de 2019 por el notario de Silla, don Antonio Donderis Serón, con el número 49 de protocolo, don E., don F., don J. y E. G. R. procedieron a aceptar y adjudicarse la herencia causada por el fallecimiento de doña T. R. D. y don F. G. C., procediendo, como acto previo a la adjudicación de herencia, a segregar una parcela de terreno.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Picassent número 1, fue suspendida la inscripción. Presentada nuevamente la escritura, junto con informe de la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de Picassent, de fecha 28 de febrero de 2022, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado bajo el asiento número 52 del Diario 2025.º, el día 16 de enero de 2025.

Antecedentes de hecho:

Bajo el asiento 52 del Diario 2025.º, fue presentada en este Registro el 16 de enero de 2025 copia de la escritura de segregación y herencia otorgada el 31 de enero de 2019, ante el Notario de Silla don Antonio Donderis Serón, número 49 de su protocolo, solicitándose la inscripción únicamente de la finca indicada en el apartado segregación, como letra C.

Dicha escritura ya fue a los efectos de la inscripción de la misma finca, bajo el asiento 1090 del Diario 77, siendo objeto de calificación en fecha 10 de agosto de 2021.

Se aporta ahora como documento adjunto un informe de la Oficina técnica municipal del Ayuntamiento de Picassent, Expediente 799573T, firmada por don J. P. L. el veintiocho de febrero de dos mil veintidós, según la cual el interesado solicitó dado, que la parcela 70 del polígono 24 había sufrido una merma en catatro [sic] de 5.136 m<sup>2</sup> sin que se conozca la causa, y actualmente tiene una superficie de 10,554 m<sup>2</sup>, se revisase y se modificase la licencia de parcelación para adecuarla a la superficie catastral actual.

En dicho informe, el técnico indica lo siguiente: “El interesado no aporta más documentación que el escrito donde solicita la modificación de la licencia de parcelación en base a la nueva superficie catastral.–Se hace constar que de acuerdo con la

cartografía catastral. la parcela 70 del polígono 24 ha sido segregada sin autorización municipal en tres parcelas más, resultando las siguientes:

- Parcela Matriz con respecto a la parcelación otorgada 70 del polígono 24: 10.554 m<sup>2</sup>.
- Parcela 198 del polígono 24: 553 m<sup>2</sup>.
- Parcela 199 del polígono 24: 2.024 m<sup>2</sup>.
- Resto de parcela agregada a la parcela 1 del polígono 24: 2.567 m<sup>2</sup> aprox.

Por todo lo anterior, y dado que la segregación sin licencia municipal de la parcela 70 del polígono 24 no es legalizable, por que incumple el parámetro de la unidad mínima de cultivo –parcelas 198 y 199–, procede no acceder a la rectificación solicitada e incoar el oportuno expediente de restauración de la legalidad Urbanística.”

Por tanto continúa existiendo el mismo defecto que motivó la nota de calificación extendida para el mismo documento que motivó el asiento 1090 del Diario 77, puesto que confirma el informe de la Oficina técnica municipal que la finca cuya inscripción se solicita ha quedado reducida en 5.136 m<sup>2</sup> de superficie debido a parcelaciones ilegales. Por este motivo, no puede inscribirse la parcela con superficie inferior a la que determina la licencia municipal de segregación. En consecuencia, se reitera la anterior nota de calificación:

Defecto: Se suspende la inscripción de la finca segregada inventariada con la letra C por no coincidir la superficie cuya inscripción se solicita (10.554 m<sup>2</sup>, según certificación catastral) con la que resulta de la licencia municipal de segregación (15.690 m<sup>2</sup>).

#### Hechos.

1. La licencia de segregación de fecha 3 de octubre de 2016, asigna una superficie de 15.690 m<sup>2</sup> a la parcela segregada, correspondiente a la parcela 70 del polígono 24.
2. En la certificación catastral, de fecha 31 de enero de 2019, protocolizada en la escritura, la parcela 70 del polígono 24 tiene la misma superficie que se indica en la licencia, 15.690 m<sup>2</sup>.
3. En la escritura, al describir esta finca segregada, se dice que «su superficie según reciente medición por técnico competente es de 10.753,09 m<sup>2</sup>».
4. Según la certificación catastral de fecha 14 de abril de 2021 aportada por el interesado con solicitud de inscribir la representación gráfica catastral, coincidente con la consulta practicada hoy a catastro, la parcela 70 del polígono 24 mide ahora 10.554 m<sup>2</sup>.
5. De la descripción gráfica que consta en sendas certificaciones catastrales relativas a la misma finca, resulta que correlativamente a la disminución de superficie, una porción de terreno que en la certificación catastral de fecha 31 de enero de 2019 pertenecía a la parcela 70 del polígono 24 ha pasado a integrarse, según la certificación catastral de fecha 14 de abril de 2021, en la parcela 1 del mismo polígono, así como en un camino particular (que se corresponde con la parcela 198 del polígono 24).

Para subsanar el defecto debe aportarse rectificación de la licencia de parcelación adecuándose a la nueva superficie de la finca que se pretende segregar, entre otros medios que se estimen procedentes.

#### Fundamentos de Derecho.

1. Uno de los pilares básicos del sistema registral español es el principio de especialidad, que exige, para que los títulos sean inscribibles, la exacta fijación y delimitación del negocio celebrado y la finca objeto del mismo (ex arts. 9 y 20 LH, y 51 RH) de manera que cualquiera que consulte el Registro pueda conocer la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito y la finca sobre la que recae. Y esta delimitación debe ser objeto de calificación conforme al art. 18 LH.
2. La segregación es uno de los actos que requiere la preceptiva autorización administrativa, como uno de los instrumentos de control del territorio y ejecución del

planeamiento, por lo que la identidad entre la superficie de la finca segregada y la autorizada en la licencia resulta esencial. En el presente caso, de la representación gráfica catastral aportada con el fin de inscribir la segregación conforme al art. 9 LH resulta una superficie menor que la contemplada en la licencia, por lo que no se ha acreditado la preceptiva autorización administrativa del art. 232 Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

3. Por otra parte, existen dudas sobre si se ha producido una modificación hipotecaria (segregación) y transmisión de propiedad de parte de la parcela inicial a otras fincas colindantes, conforme a lo indicado en el hecho n.º 5. Conforme a lo citado en el referido hecho, existían dudas fundadas sobre si se trataba de una mera rectificación de un error en la descripción de la finca matriz y en el Catastro o si había habido una modificación hipotecaria o acto de parcelación con transferencia de propiedad al colindante catastral. Estas dudas han sido confirmadas por el informe de la Oficina Técnica municipal ahora aportado. Dado que la reducción de superficie en la parcela segregada se ha producido por segregaciones ilegales, no puede practicarse la inscripción en tanto no se obtenga la conformidad de la administración municipal con la segregación cuya inscripción se pretende. Así resulta de los art.s [sic] 20, 199 y 201 LH, 437 RH, 45 TRLC y, entre otras, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2016, 26 de junio de 2019.

Calificación.

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción solicitada, por el defecto citado en los hechos.

1. Puede interponerse (...)

Picassent.–La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nuria Raga Sastre registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Picassent n.º 1 a día treinta de enero del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador Mercantil IV de Valencia, don Juan Carlos Ramón Chornet, quien confirmó, el día 14 de marzo de 2025, los defectos expresados en la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Picassent número 1.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don E. G. R. interpuso recurso el día 26 de marzo de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho.

– El cambio de superficie catastral de la parcela 70 que ha pasado de tener 15690 m<sup>2</sup> a los actuales 10554 m<sup>2</sup> es el resultado de la tramitación del expediente catastral 654183/19, que tiene como base una permuta particular con la misma superficie aportada por ambas partes. No he sido partícipe en ningún momento de este expediente ni se me comunicó a pesar de que ya era heredero. Adjunto documento acreditativo de dicha modificación catastral firmado por el técnico de inspección D. V. L. P., el documento de permuta particular y la última comunicación catastral de subsanación de discrepancias.

– En la escritura, al describir la parcela 70 se dice que según reciente medición su superficie es de 10.753.09 m<sup>2</sup>.

– Cuando solicité una nueva segregación siguiendo las instrucciones de la registradora en la primera calificación, se me deniega por parte del ayuntamiento

indicando que la parcela 70 ha sido segregada sin autorización municipal en tres parcelas más, resultado de las actuaciones catastrales en relación a la permuta mencionada y donde dos de las parcelas resultantes no cumplen el parámetro de la unidad mínima de cultivo:

- Parcela matriz con respecto a la parcelación otorgada 70: 10.554 m<sup>2</sup>.
- Parcela objeto de la inscripción registral que se pretende.
- Parcela 198: 553 m<sup>2</sup>.
- Corresponde a un camino particular que entiendo está exento de cumplir la unidad mínima de cultivo.
- Parcela 199: 2024 m<sup>2</sup>.
- Actualmente no consta en catastro y ha pasado a incluirse en la parcela 39.
- Resto de la parcela agregada a la parcela 1: 2567 m<sup>2</sup> aprox.
- Esta parcela fue inscrita en el registro de la propiedad agregándose a la parcela n.º 1. Siendo la base jurídica la misma (la permuta), no se explica que ésta pueda haber sido inscrita a diferencia de la parcela 70.
- Por último, añadir que actualmente todas las parcelas colindantes a la parcela 70 y afectadas por la permuta han sido registradas, salvo la propia parcela 70, objeto de este recurso.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de abril de 2025, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba en el expediente el haberse dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado para que pudiera realizar las alegaciones que considerase oportunas al amparo de lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 a 50 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de enero de 2006, 9 de agosto de 2011, 27 de febrero, 9 de abril, 8 de octubre y 27 de noviembre de 2012, 14 de mayo y 12 de noviembre de 2013, 25 de abril y 7 de agosto de 2014, 21 de septiembre de 2016, 29 de septiembre y 11 de diciembre de 2017 y 21 de noviembre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si procede o no la inscripción de una escritura de segregación en la que se solicita únicamente la inscripción de la finca indicada en el apartado segregación como letra C.

Son hechos relevantes que la licencia de segregación de fecha 3 de octubre de 2016 asigna una superficie de 15.690 metros cuadrados a la parcela segregada, correspondiente a la parcela 70 del polígono 24. Igualmente, en la certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 31 de enero de 2019 que se protocoliza en la escritura, la parcela 70 del polígono 24 tiene la misma superficie que se indica en la licencia, esto es, 15.690 metros cuadrados.

En la escritura, al describir la finca segregada, se dice que «su superficie según reciente medición por técnico competente es de diez mil setecientos cincuenta y tres metros y nueve decímetros cuadrados (10.753,09 m<sup>2</sup>)», y en la certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 14 de abril de 2021 aportada por el interesado con solicitud de inscribir la representación gráfica catastral, y que coincide con la superficie catastral actual, la parcela 70 del polígono 24 mide 10.554 metros cuadrados.

Se acompaña un informe de la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de Picassent en el que se hace constar que la diferencia de superficie se debe a que la parcela 70 del polígono 24 ha sido segregada sin licencia municipal en tres parcelas más, que han pasado a formar otras parcelas catastrales, y que dicha segregación no es legalizable al incumplir el parámetro de la unidad mínima de cultivo, por lo que no es posible acceder a la rectificación de la licencia de segregación inicialmente otorgada para adecuarla a la superficie catastral actual.

La registradora suspende la inscripción de la finca segregada inventariada con la letra C por no coincidir la superficie cuya inscripción se solicita (10.554 metros cuadrados, según certificación catastral) con la superficie que resulta de la licencia municipal de segregación (15.690 metros cuadrados), señalando como posible medio de subsanación que se aporte rectificación de la licencia de parcelación que se adecúe a la nueva superficie de la finca que se presente segregar.

El recurrente alega que la diferencia de superficie es el resultado de un expediente catastral del que, según manifiesta, no ha sido parte, y en el que se ha rectificado la superficie para adecuarla a una supuesta permuta.

2. Como cuestión procedimental previa, hay que señalar que el objeto del recurso únicamente se limita a los documentos que la registradora tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación, en este caso, la escritura de partición de herencia en la que se formaliza la segregación y el informe de la oficina técnica municipal del Ayuntamiento de Picassent.

En cambio, todos los documentos que se aportan al tiempo de la interposición del recurso, y que, por tanto, la registradora no ha tenido ocasión de calificar, se consideran extemporáneos y no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución del recurso.

En este sentido, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria dispone que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. Centrándonos en el fondo del recurso, la cuestión se circunscribe a determinar la función y características de la licencia obtenida como elemento esencial en la autorización notarial e inscripción de la segregación, que aquí es operación previa a la división del caudal hereditario.

Ciertamente la licencia municipal cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda el registrador –ni el notario– modificar los términos de su obtención.

4. El artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana señala que: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística (...) En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

En este sentido, tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, sin que sea preciso que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos (cfr. artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y

producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa»).

Sin embargo, sí deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

El artículo 232 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de Valencia de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, determina: «Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de este texto refundido y sin perjuicio de las otras autorizaciones que sean procedentes conforme a la legislación aplicable, los siguientes actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo: a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación».

Y, el artículo 247.2 dispone: «De conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal, las notarías y los registros de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, resolución administrativa en la que se acredite el otorgamiento de la licencia o su innecesariedad, que las primeras deberán testimoniar en el documento. Asimismo, las notarías y los registros de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste».

5. En el presente caso, es claro que falta la correspondencia entre la superficie contenida en la licencia municipal de segregación (15.690 metros cuadrados), la superficie que consta en el título (10.753,09 metros cuadrados según reciente medición) y la superficie que consta en la certificación catastral en base a la que se solicita la inscripción (10.554 metros cuadrados).

Además, el informe municipal aportado pone de manifiesto que dicha diferencia no se debe a un simple error, sino que es consecuencia de la segregación de la parcela catastral sin la correspondiente licencia municipal, segregación que además incumple la unidad mínima de cultivo.

Por todo ello, ello resulta plenamente justificada la exigencia de la registradora de adaptar la descripción autorizada inicialmente en la licencia municipal a la variación posterior de la superficie a segregar, ya que el acto de segregación pretendido debe adecuarse a la licencia concedida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.